

Teil I: Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GH_{max} 11,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage

1 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

H nur Hausgruppen zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

B Baulinie

B Baugrenze

Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga Fläche für Garagen

St Fläche für Stellplätze

GMu Fläche für gemeinschaftliche Müllsammelstellen zur temporären Nutzung

N Fläche für Nebenanlagen

Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

S Straßenbegrenzungslinie

O Öffentliche Straßenverkehrsfläche

P Private Straßenverkehrsfläche

W Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

1,5 m Bemaßung

R Radius Wendehammer

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

G mögliche Verortung von Gebäuden

G mögliche Verortung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Gebäudehöhen
GRZ	Bauweise
Dachform und Dachneigung	Anzahl Wohneinheiten
maximale Gebäudehöhe GH _{max}	

Baugestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauONRW

SD Satteldach

30° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

F Firstrichtung

Sonstige Darstellungen

(ohne Festsetzungscharakter)

B vorhandene Bebauung

G vorhandene Flurstücksgrenze

1142 vorhandene Flurstücksnummer

Teil II: Textliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

2.1. Höhe der baulichen Anlagen

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss der jeweiligen baulichen Anlagen maßgeblich. Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Die EFH wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise auf maximal ein Drittel ihrer Länge um bis zu 1,6 m überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO

Garagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »Ga« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Temporär nutzbare gemeinschaftliche Müllsammelstellen für den Tag der Abholung durch den Entsorgungsträger sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »GMu« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen bis auf die zuvor genannten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »N« gekennzeichneten Flächen bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² zulässig. Im Übrigen gelten die Vorgaben des § 62 BauO NRW.

5. Geförderter Wohnungsbau

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Mindestens 20 % der Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6. Schallschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik mindestens extensiv mit einer mindestens 5 cm starken Substratschicht und einem System-Wasserspeichervermögen von mindestens 25 l/m² zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7.2 Baumpflanzungen

Pro Wohneinheit ist ein Baum auf dem privaten Grundstück gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Säulen-Feldahorn
Felsenbirne
Kornelkirsche
lederblättrige Weißdorn
Blumensesche
Baummagnolie

Acer campestre "Fastigiata"
Amelanchier arborea "Robin Hill"
Cornus mas
Crataegus javaltei "Carrierei"
Fraxinus ornus
Magnolia Kobus

Teil III: Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1. Hausgruppen

Die Außenfassaden von Hausgruppen sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Hausgruppen sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe zu errichten. Bei der Errichtung darf sich die First-, Trauf- und Sockelhöhe dem Höhenverlauf der Erschließungsstraße anpassen. Hausgruppen sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

2. Außenfassaden

Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist Sicht-/Verblendmauerwerk sowie Putz zulässig. Als vorherrschende Außenwandfarbe werden rote oder graue Farbtöne vorgeschrieben.

3. Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung

Als zulässige Dachform wird in allen Allgemeinen Wohngebieten das Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

Geneigte Dachflächen sind nur mit roten Tonziegeln oder rot durchgefärbten Betondachsteinen (RAL Nr. 2001, 2002, 3002, 3013, 3016 und 8004) einzudecken. Spiegelfelnde, reflektierende und glänzende Oberflächen – mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen – sind als Dacheindeckung unzulässig.

4. Gestaltung von Vorgärten und Gartenbereichen

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Terrassen und Nebenanlagen sind versiegelungsfrei anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Insbesondere Schotterflächen, Splittflächen, Kiesflächen und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig. Es wird auf die Regelungen des § 8 (1) BauO NRW 2018 verwiesen. Die notwendigen Zuwegungen und befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5. Gestaltung privater Zufahrten

Private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. einer wassergebundenen Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen, auszuführen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Teil IV: Hinweise

1. Artenschutz

In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist zu beachten, dass Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen dürfen. Unbeabsichtigte Zerstörungen von Gelegen oder Tötungen von Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden. Abweichungen von den genannten Zeiträumen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

2. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Da im Bebauungsplan mit unbekannten Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) zu rechnen ist, sind Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten. Demnach sind erste Erdbewegungen 14 Tage vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege), Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Zudem ist dem Amt für Bodendenkmalpflege das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchzuführen. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten (§ 19 DSchG NRW).

3. Kampfmittelfunde

Es bestehen keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen, dennoch ist vor einer Bebauung eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell vorkommenden Kampfmitteln durchzuführen. Die bisherigen Unterlagen geben keine Hinweise auf Kampfmittelbestände. Generell gilt für alle Grundstücke, dass auch nur bei Verdacht auf Kampfmittel wie verdächtige Verfärbungen oder Gegenstände im Boden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und die Baustelle zu räumen ist. In diesen Fällen ist der Kampfmittelräumdienst über die Feuerwehr Datteln, Tel. 02363/56610 oder den Notruf 112, zu informieren.

4. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen sind keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Abfallablagerungen oder Bodenunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

5. Photovoltaik / Solar

Gemäß § 42a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Diese Pflicht gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die nach dem 01. Januar 2026 begonnen wird.

6. Einsichtnahme von Gesetzen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden im Fachbereich – Stadtplanung, Bauordnung und Liegenschaften – der Stadt Datteln, Genthiner Straße 8 eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie der im Kataster nachgewiesenen Gebäude (Stand: 11.05.2024) wird bescheinigt.

Datteln, den

Offentl. best. Verm.-ing.

Entwurfsarbeiten

post welters + partner mbB
Architektur & Stadtplanung BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Dortmund, den

Der Rat der Stadt Datteln hat am 15.05.2024 nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) aufzustellen.

Datteln, den

Der Bürgermeister

Die vom Rat der Stadt Datteln am 15.05.2024 nach § 1 Abs. 1 BauGB beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) wurde am durchgeführt.

Datteln, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Datteln hat am nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) und die zugehörige Begründung als Entwurf öffentlich auslegen.

Datteln, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) und die zugehörige Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von vier Wochen vom bis einschließl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Datteln, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Datteln hat am gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) die Sitzung beschlossen.

Datteln, den

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) bei der Stadt Datteln während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, im Amtsblatt Nr. der Stadt Datteln ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) in Kraft.

Datteln, den

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.06.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

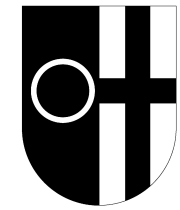
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenvverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.06.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2015.



Bebauungsplan Nr. 62 (8. Änderung) »Datteler Berg II« – VORENTWURF

Stadt Datteln
Gemarkung
Flur
Maßstab

Datteln
36
1: 500



Übersichtplan (ALKIS NRW | Maßstab 1: 2500)

Stand: September 2025